

# WWW.DIRKVANUDEN.NL

MIDDELBLOK 19 DEN DUNGEN

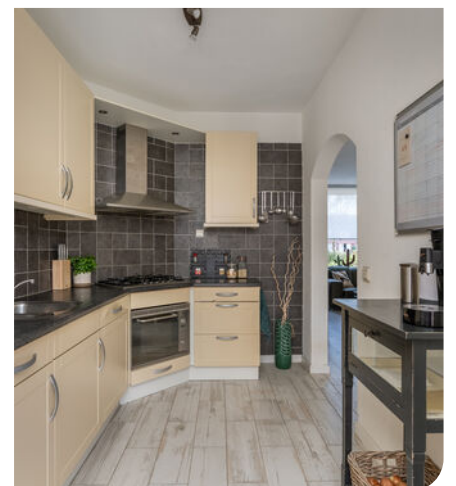


RUIME WONING

CENTRAAL IN HET DORP

OVERKAPPING AAN HET HUIS

VIER SLAAPKAMERS





## Kenmerken

Inhoud woonhuis ca:

**401 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte ca:

**113 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte totaal:

**153 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte ca.:

**12 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar:

**1970**

Aantal slaapkamers:

**4**



## Bijzonderheden

Geïsoleerde ramen: alleen de gehele 1e verdieping dubbel glas en kunststof kozijnen

Benedenverdieping en zolder houten kozijnen

Beneden vloer volledig betegeld  
Eerste verdieping pvc vloer met dempend materiaal

Voor en achtertuin betegeld in 2024



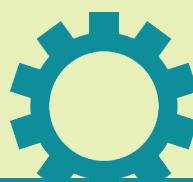
## Verbruik gas, elektra en water

Op basis van een 2 persoons huishouden per jaar:

Gasverbruik: 815 m<sup>3</sup>

Elektraverbruik: 2318 kWh

Waterverbruik: 2050 m<sup>3</sup>



## Technische gegevens

Energie label: C

Cv-ketel: CR Remeha onderhoud juli/2023

Isolatie: dubbelglas bovenverdieping

# OMSCHRIJVING

## Entree/ begane grond:

Je komt binnen in een nette entree met trapopgang, toiletruimte en praktische bergkast. Vanuit hier loop je door naar de lichte woonkamer. Wat meteen opvalt is de fijne lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop plek voor een gezellige zithoek én een grote eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de open verbinding naar de keuken. De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en van alle gemakken voorzien. Dankzij de halfopen indeling sta je altijd in contact met de woonkamer, ideaal tijdens het koken of wanneer je gasten hebt. Via de achterzijde stap je zo de tuin in, waar je wordt verrast door een sfeervolle overkapping. Dit is echt een verlengstuk van je woonkamer: een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten, of je nu lekker wilt loungen, borrelen of uitgebreid wilt tafelen met vrienden en familie.

## Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk licht en praktisch ingedeeld. Of je nu op zoek bent naar een comfortabele hoofdslaapkamer, kinderkamers of een werk-/studeerkamer, je hebt hier alle mogelijkheden. Dankzij de grote ramen genieten de kamers van veel natuurlijk daglicht en een prettige sfeer. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douche, een wastafel en een toilet. De lichte afwerking en het raam zorgen voor een frisse uitstraling en natuurlijke ventilatie. Samenvattend: een volwaardige verdieping met verrassend veel ruimte en flexibiliteit, ideaal voor gezinnen of voor wie graag extra kamers tot zijn beschikking heeft.

## Tweede verdieping/ zolder:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je nog eens wordt verrast door de extra ruimte die deze woning te bieden heeft. Op de overloop heb je toegang tot een royale vierde slaapkamer. Deze kamer heeft een speelse indeling door het schuine dak en is voorzien van een dakraam, hierdoor ontstaat een lichte en aangename ruimte die je helemaal naar wens kunt inrichten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of sportruimte. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten, ideaal voor het netjes opbergen van spullen.

## Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van comfort en gemak. Dankzij de ruime overkapping is het hier al vroeg in het seizoen heerlijk zitten en kunt je vrijwel het hele jaar door genieten van het buitenleven. Er is volop ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek. De tuin is daarnaast onderhoudsvriendelijk ingericht met grotendeels bestrating en enkele vaste plantenborders, waardoor je weinig omkijken hebt naar het onderhoud. Achterin bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Een prettige buitenruimte

**Bijzonderheden:**

Ruime woning op een fijne locatie

4 slaapkamers

Leuke overkapping aan de achterzijde

Ruime badkamer

Centraal in het dorp gelegen

*Hebben we je interesse gewekt? Plan snel een bezichtiging in....*





## RUIME LICHTE KEUKEN





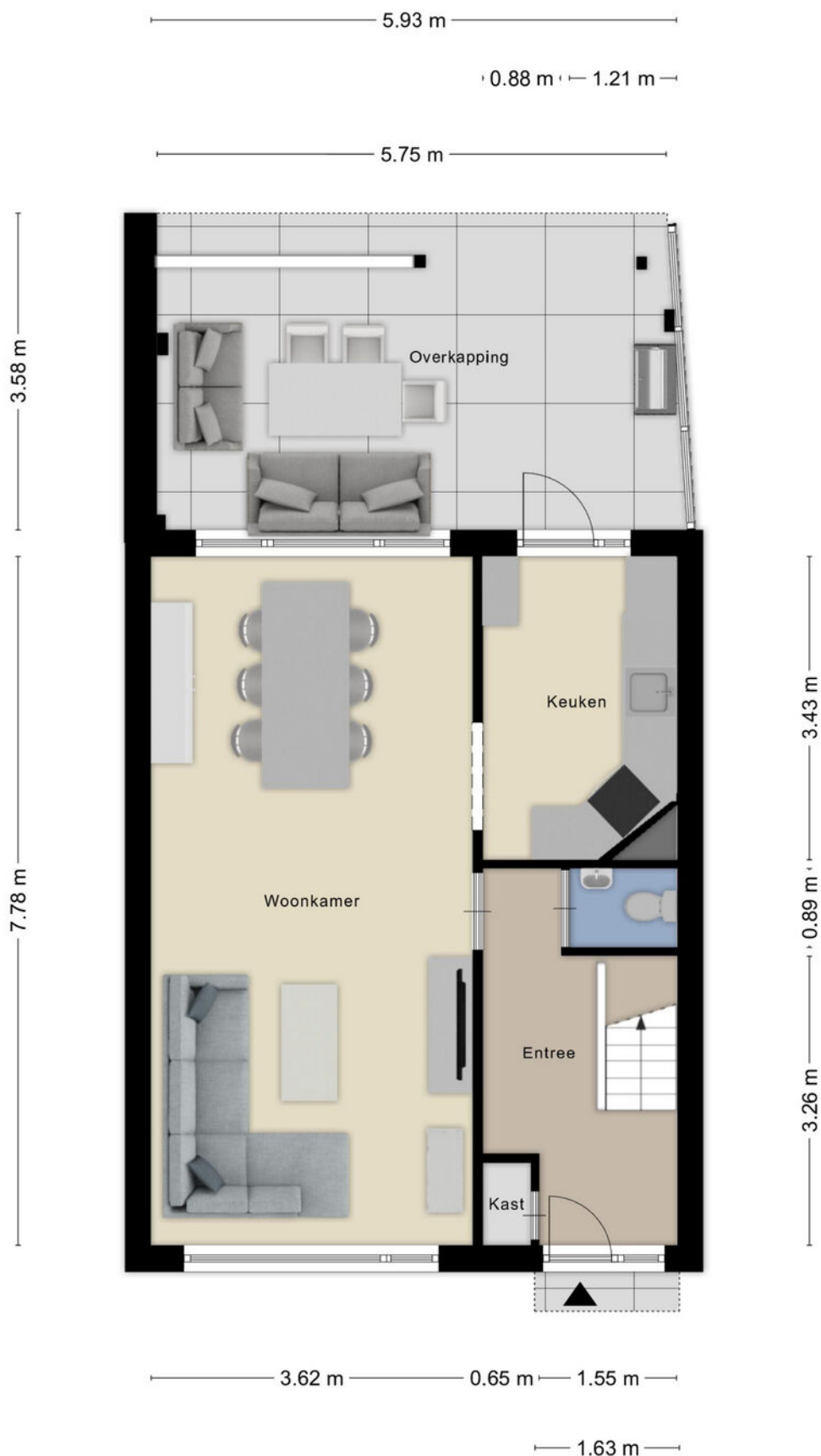








# PLATTEGROND



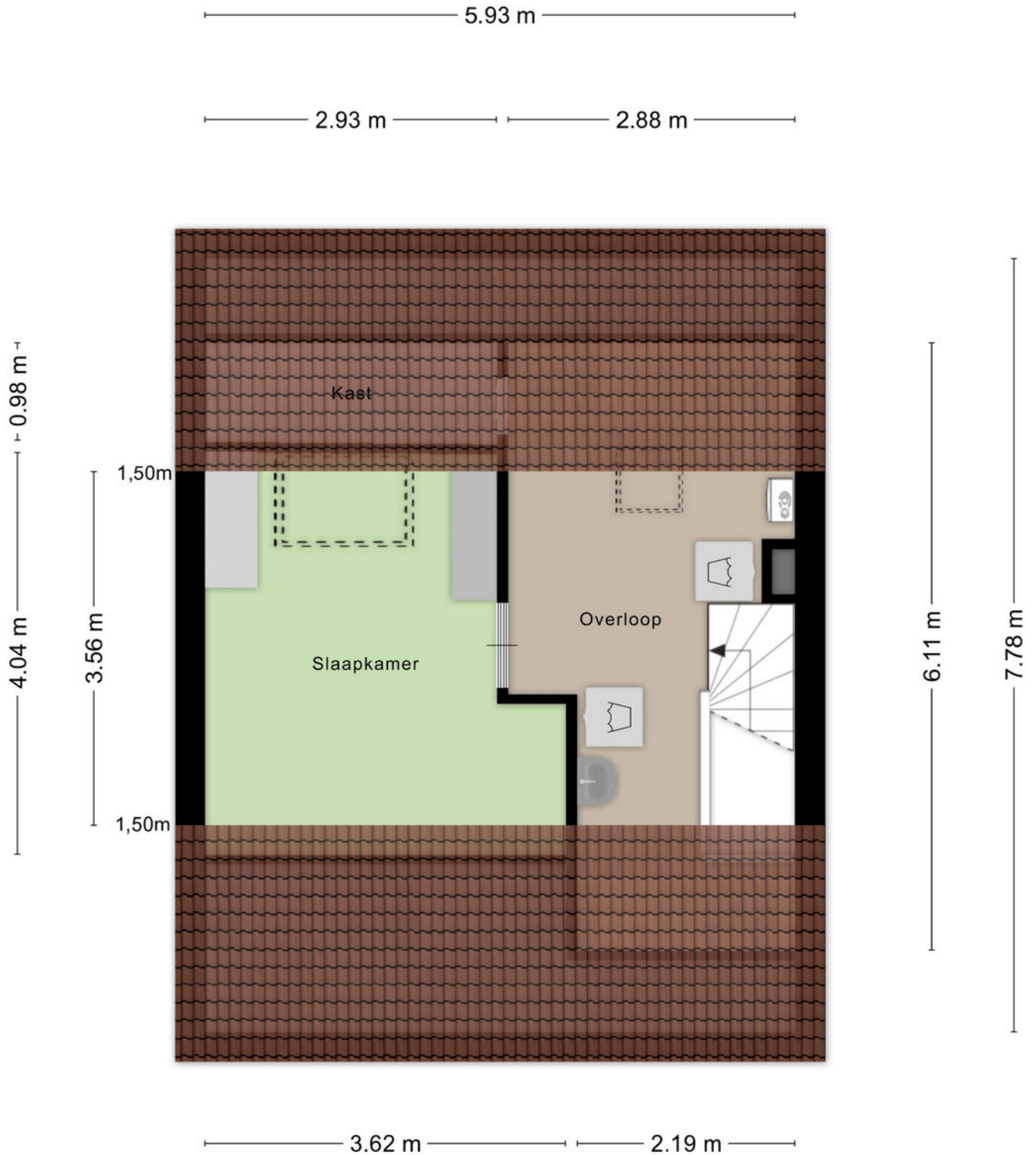
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

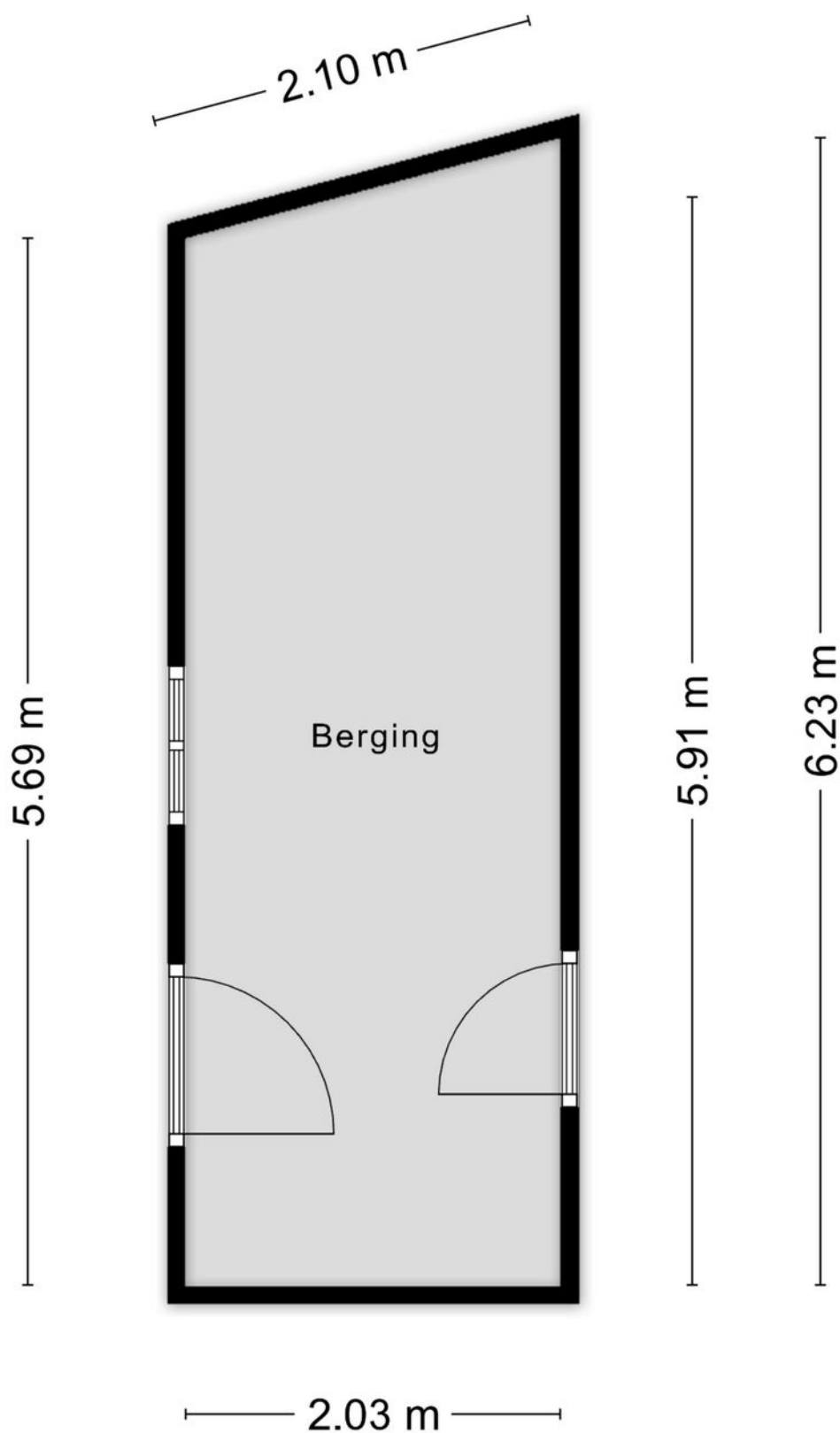


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: middl blok



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Dungen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 264</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# BUURT

Een ideale gezinswoning, gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt. Je woont hier heerlijk centraal in het dorp. Kinderen lopen zo naar school en ook sportverenigingen liggen praktisch om de hoek. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je het dorp niet uit: de supermarkt is dichtbij en voor verse producten kun je terecht bij de lokale bakkers en gezellige boerderijwinkels. Geen zin om te koken of iets te vieren? In de buurt vind je diverse restaurants waar je lekker kunt eten. En wil je een dagje shoppen of de stad in? Binnen 15 minuten sta je in 's-Hertogenbosch, zowel met de fiets als met de auto. Kortom: een comfortabele woning op een toplocatie, waar je zorgeloos kunt wonen en genieten van alles wat Den Dungen te bieden heeft.



# INFORMATIE VOOR U



## Algemeen

Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samen gesteld. De maten zijn indicatief. Ter aanvulling op deze brochure ligt bij ons op kantoor voor u ter inzage: het eigendomsbewijs, de vragenlijst, indien van toepassing het bouwkundig rapport en de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Indien u na het lezen van deze documentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van ons kantoor.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgelijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen aan informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

**Onderhandeling** | U bent pas in onderhandeling als de verkoper of diens makelaar reageert op uw bod. Dus: als de verkoper of diens makelaar een tegenbod doet of als hij/zij uitdrukkelijk aangeeft dat hij/zij met u in onderhandeling is. LET OP: U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

**Koopakte** | Conform Vastgoedpro model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen.

**Bouwkundige keuring** | Indien de koper een voorbehoud maakt voor een bouwkundige keuring, dient deze keuring voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte plaats te vinden.

**Bedenktijd** | De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Akte getekend op	Laatste dag bedenktijd (behouden algemeen erkende feestdagen)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag én donderdag	Maandag
Vrijdag én zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

**Notaris** | Door koper aan te wijzen.

**Waarborgsom** | Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld, groot 10% van de koopsom.

**Oplevering** | In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten** | Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.



## Het energielabel maakt het verschil!

Het energielabel van de woning wordt steeds belangrijker. Een woning met een goed energielabel is couranter. Het energielabel bepaalt mede hoeveel de koper kan lenen en hoe hoog zijn rente wordt bij het aangaan van een hypotheek. Er zijn ook mogelijkheden om extra te lenen voor de realisatie van energiebesparende maatregelen. Uw hypotheekadviseur kan u hier heel goed mee helpen.

## Persoonlijk Duurzaamheidsadvies!

De werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om voor de woning een beter label te krijgen zijn soms eenvoudig te realiseren maar soms ook complex. Om precies te weten welke energiebesparende maatregelen voor u het meest efficiënt zijn is een duurzaamheidsadvies van onze ervaren duurzaamheidsadviseur een absolute aanrader (**€ 99**). Deze duurzaamheidsadviseur levert maatwerk en houdt dus rekening met uw situatie, wensen/doelstellingen, budget en staat van de woning. Denk hierbij aan isolerende maatregelen, warmtepomp, zonnepanelen enz.

De bij ons aangesloten installateurs zijn erkende vakmensen en leveren kwaliteit. Tevens kunnen we ook de coördinatie en begeleiding doen van de uitvoer van diverse maatregelen en het terugvragen van de ISDE subsidies voor u regelen (**€299**). Zo bent u van A tot Z ontzorgt!

### Uw belangrijkste voordelen op een rijtje!

1. Lagere energielasten.
2. Comfortabeler wonen.
3. Minder CO2 uitstoot.
4. Beter energielabel, couranter en waarde stijging woning.
5. ISDE subsidie.
6. Minder afhankelijk van energiebedrijven en overheid



Duurzaamheidsadviseur:  
Bjorge Janssen  
info@positiefwonen.nl  
085 20 06 353



**DIRK VAN UDEN**

Register Makelaar Taxateur

Als gecertificeerd en beëdigd makelaar ben ik sinds 2002 actief in de omgeving van 's-Hertogenbosch en gevestigd in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Begin 2009 besloot ik, ondanks de moeilijke woningmarkt en de crisis destijds, om mijn eigen makelaarskantoor te beginnen.



**STEPHANIE VAN UDEN**

Social media expert

Sinds het begin ondersteun ik het team op diverse vlakken. Op maandag, dinsdag en vrijdag ben ik aanwezig op kantoor om alles op orde te houden. Ik beantwoord de telefoon en alle miltjes welke binnenkomen.

Verder houd ik onze facebookpagina en Instagram up to date. Volgt u ons al?



**INGE HENDRICKX**

Assistent makelaar

Met mijn functie als makelaar assistent ondersteun ik Dirk en zijn team als gastvrouw tijdens de kijkdagen. Verder ben ik inzetbaar voor alle werkzaamheden op kantoor. Wellicht treffen we elkaar eens op kantoor en anders graag bij een woning



**CONNY DE BRESSER**

Verkoopstyliste

Bij de verkoop van een woning is niet alleen de vraagprijs belangrijk. Ook de styling van de woning kan het verschil maken en daar helpen wij je graag mee.



**MARIELLE VAN DE VEN**

Administratieve duizendpoot

Als duizendpoot op het gebied van ondersteuning bij het verkoopproces ben ik graag nauw betrokken bij alle aspecten van de verkoop van de woning, van voorbereiding tot overdracht. Mijn jarenlange ervaring in de makelaardij zorgt ervoor dat geen vraag voor mij te gek is. Kom maar op!



**SERVI WILLEMS**

Fotograaf/cameraman

Als jij jouw woning verkoopt bij Dirk van Uden Makelaardij & Taxaties, dan ben ik de fotograaf en cameraman. Zodra de verkoopstyliste klaar is en jouw woning er piekfijn uitziet, leg ik de woning vast middels een unieke fotopresentatie en professionele verkoopvideo!

*Met trots presenteren wij*  
**TEAM DIRK VAN UDEN**



## DE MAKELAAR VOOR U!

Bereken zelf online de  
waarde van uw woning!  
[waarderrapport.dirkvanuden.nl](http://waarderrapport.dirkvanuden.nl)



# 9.2

Beoordeling  
van onze  
klanten

Het gemiddelde rapportcijfer  
van onze klanten is 9,2 daar zijn  
we natuurlijk enorm trots op!

Maak vrijblijvend kennis met Dirk van Uden!



[www.facebook.com/dirkdemakelaar](http://www.facebook.com/dirkdemakelaar)



[www.youtube.com/user/makelaardirk](http://www.youtube.com/user/makelaardirk)



[www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij](http://www.instagram.com/dirkvanudenmakelaardij)

[www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)



**EN? IS DIT UW  
DROOMHUIS?**

Bel: 073 - 260 60 60



Dirk van Uden makelaardij & taxaties  
Maaskantje 47, 5271 XE Sint-Michiëlsgestel  
073-2606060 | [info@dirkvanuden.nl](mailto:info@dirkvanuden.nl) | [www.dirkvanuden.nl](http://www.dirkvanuden.nl)